

## Presentazione risultati al 31/12/2021

Conference call  
24 febbraio 2022



# Disclaimer

---

This presentation does not constitute an offer or an invitation to subscribe for or purchase any securities.

The securities referred to herein have not been registered and will not be registered in the United States under the U.S. Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), or in Australia, Canada or Japan or any other jurisdiction where such an offer or solicitation would require the approval of local authorities or otherwise be unlawful. The securities may not be offered or sold in the United States or to U.S. persons unless such securities are registered under the Securities Act, or an exemption from the registration requirements of the Securities Act is available. Copies of this presentation are not being made and may not be distributed or sent into the United States, Canada, Australia or Japan.

This presentation contains forwards-looking information and statements about IGD SIIQ SPA and its Group.

Forward-looking statements are statements that are not historical facts.

These statements include financial projections and estimates and their underlying assumptions, statements regarding plans, objectives and expectations with respect to future operations, products and services, and statements regarding plans, performance.

Although the management of IGD SIIQ SPA believes that the expectations reflected in such forward-looking statements are reasonable, investors and holders of IGD SIIQ are cautioned that forward-looking information and statements are subject to various risk and uncertainties, many of which are difficult to predict and generally beyond the control of IGD SIIQ; that could cause actual results and developments to differ materially from those expressed in, or implied or projected by, the forward-looking statements.

These risks and uncertainties include, but are not limited to, those contained in this presentation.

Except as required by applicable law, IGD SIIQ does not undertake any obligation to update any forward-looking information or statements.



## Buone performance operative

Vendite tenants Italia in linea con 2019\*

Occupancy Italia **>95%**



## Redditività in forte aumento

FFO **+9,2%**  
(superata guidance 2021)

Dividend yield **8,6%\*\***



## Struttura finanziaria rafforzata

LTV **< 45%**

Cassa disponibile **158€mn**

**Risultati in crescita e soddisfacenti pongono solide basi per intraprendere il percorso del nuovo Piano Industriale 2022-2024**

Ricavi da attività locativa

**145,1€ mn**

-0,4%

Ricavi da attività locativa netti

**118,5€ mn**

+8,2%

Ebitda gestione caratteristica

**107,3€ mn**

+7,9%

Utile netto ricorrente (FFO)

**64,7€ mn**

+9,2%

**Includono** impatti netti  
one-off da Covid-19 per 7,2€mn

## Utile netto del Gruppo

**52,8 €mn**

(Perdita 2020 -74,3€mn)

## Epra NRV

**10,85€ per share**

+4,5%

## Market value Patrimonio Immobiliare (escluso leasehold)

**2.140,5 €mn**

-5,6%

Like for Like +0,64%

## Loan to Value

**44,8%**

-510 bps vs 2020

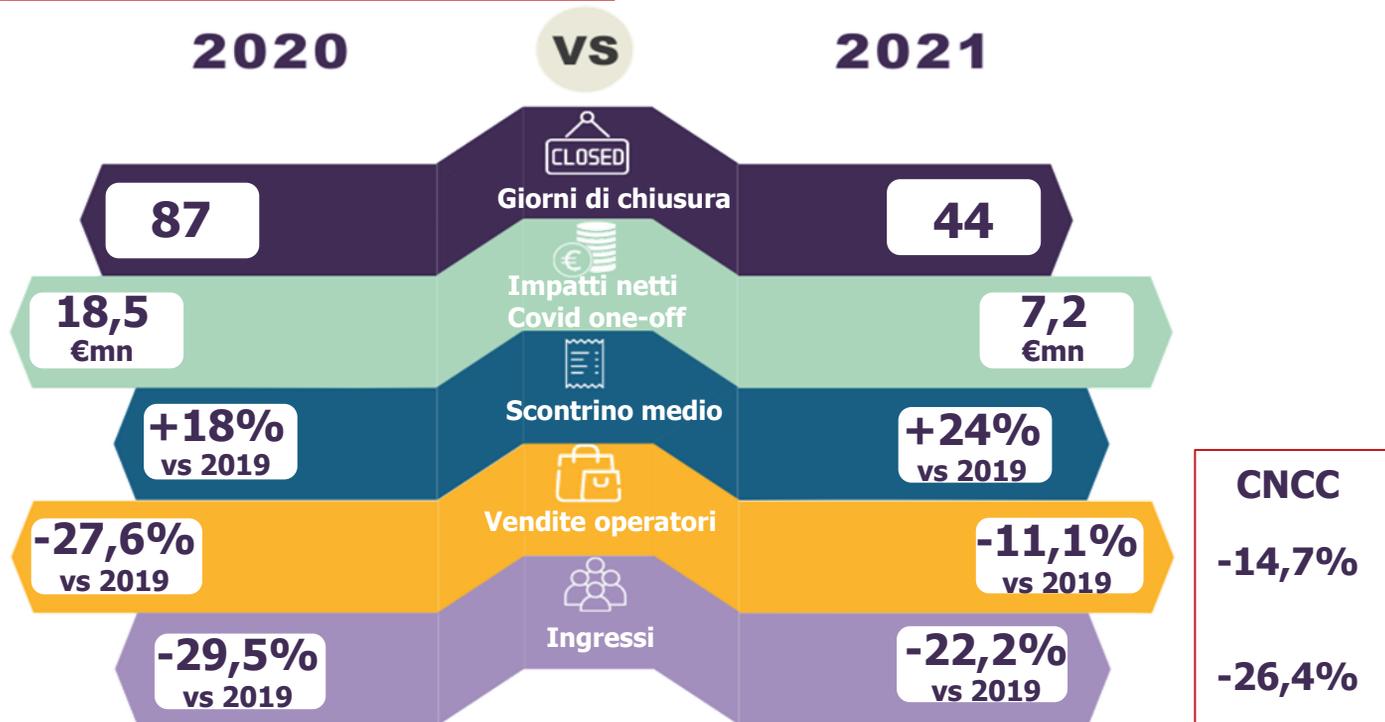
**Includono** impatti netti  
one-off da Covid-19 per 7,2€mn



# 1

## Andamenti operativi

# 2021: ancora impatti Covid, ma in diminuzione...

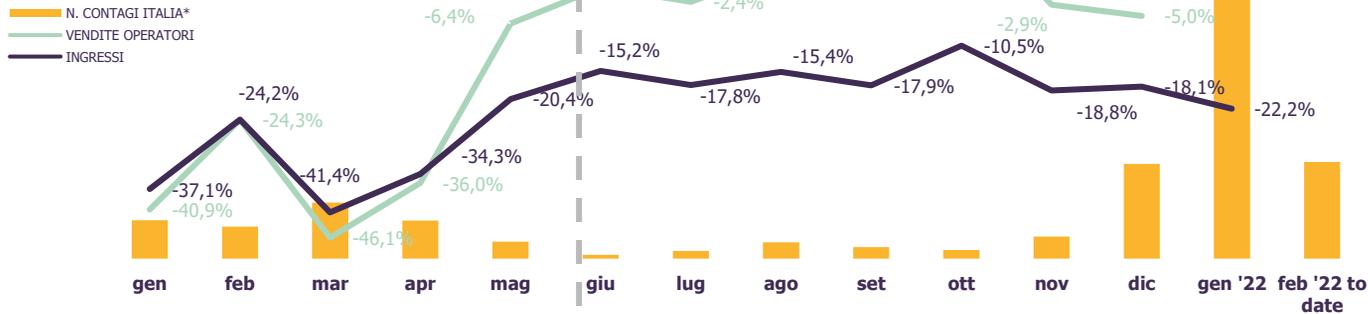


2021: restrizioni meno impattanti rispetto al 2020

**2022: ci aspettiamo uno scenario più vicino alla «normalità»**

# ...e i visitatori hanno dato buone risposte

**Restrizioni** ← → **Fine Restrizioni**



**Situazione Covid**

Variante Gamma  
Inizio campagna vaccinale

Diffusione variante Delta e successivamente Omicron in autunno  
Ottimi risultati campagna vaccinale (inclusa dose booster):  
>80% popolazione vaccinata

Omicron: boom contagi a gennaio;  
da febbraio trend in netto calo.

**Andamenti nei centri**

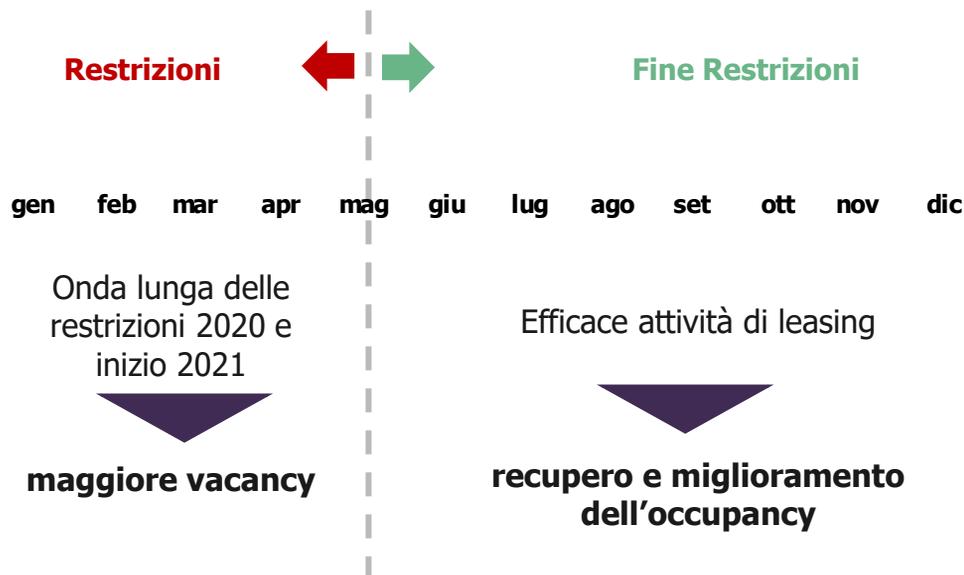
**Difficoltà a causa di restrizioni e chiusure (festivi e pre-festivi)**

**Vendite operatori in linea con 2019\*\***

**Ingressi -16% vs 2019\*\***

**No restrizioni ma rallentamento su dic-gen;  
Trend attesi in miglioramento da febbraio**

# L'occupancy in Italia torna a crescere...



**m<sup>2</sup>**

**Ca. 23k** mq chiusi

**Ca. 25k** mq ricommercializzati

I risultati delle maggiori commercializzazioni sui ricavi saranno visibili nei prossimi periodi

# ...grazie a un'efficace attività di leasing

## GALLERIE



ITALIA

72,6%\*  
Ricavi locativi

UPSIDE  
OMOGENEO

flat

FINANCIAL  
OCCUPANCY

95,16%



ROMANIA

6,4%\*  
Ricavi locativi

UPSIDE

+0,4%\*\*\*

FINANCIAL  
OCCUPANCY

94,6%



IPERMERCATI

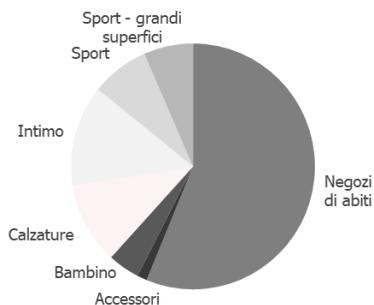
21,1%\*  
Ricavi locativi

## KEY MESSAGES

- **Struttura dei contratti rimasta invariata: MGR e indicizzazione all'inflazione**
- **OCCUPANCY in crescita**  
Italia (+124 bps vs FY20\*\*)  
Romania (+105 bps vs FY20)
- **TURNOVER:**  
Italia 124 (34 nuove insegne)  
Romania 127
- **RINNOVI:**  
Italia 135  
Romania 353

# Il merchandising mix sta evolvendo

**Sotto-categorie abbigliamento 2021**



Servizi, Beni per la casa



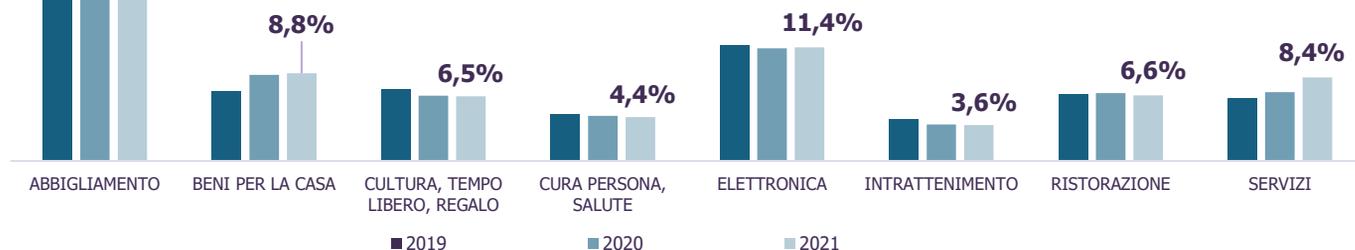
Abbigliamento (con una diversa composizione al suo interno)



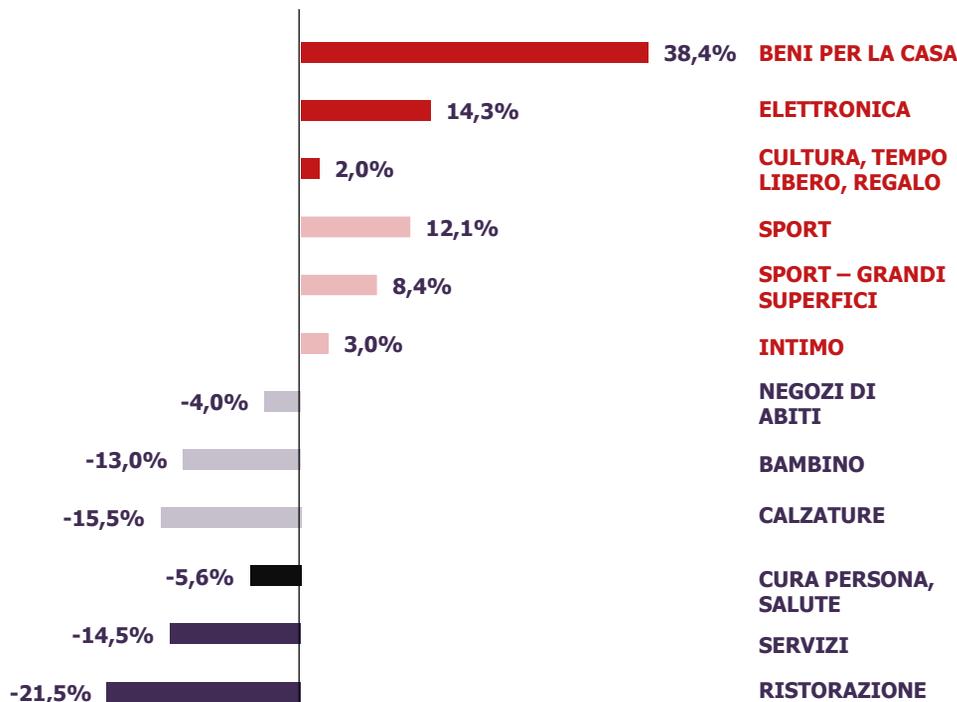
Cura persona, salute, elettronica e ristorazione



**IGD nel 2021 ha già messo in atto le linee guida del Piano Industriale 2022-2024**



# Focus tenant sales giu-dic (2021 vs 2019)



- Conferma degli ottimi andamenti delle categorie beni per la casa, elettronica e abbigliamento casual/sportivo
- Totale categoria abbigliamento -4,1%, in netto recupero rispetto ai dati del 2020
- Ristoranti e Servizi sottoposti a restrizioni specifiche e più stringenti\*

# Alcune nuove aperture nel portafoglio italiano (1/2)



**Tipologia: Centro medico**

**Dove: Centro Borgo (Bo)**



**Tipologia: Ristorazione**

**Dove: ESP (Ra),  
Le Maioliche (Ra),  
Tiburtino (Rm)**



**Tipologia: Beni per la casa**

**Dove: ESP (Ra),  
Puntadiferro (Fc),  
Centro Borgo (Bo)**



# Una selezione tra le nuove aperture nel portafoglio italiano (2/2)

## PANDORA

Tipologia: Gioielleria

Dove: Katanè (Ct)



## pepco

Tipologia: Abbigliamento

Dove: Fonti del Corallo (Li),  
Centro Lame (Bo), Casilino  
(Rm), Tiburtino (Rm),  
Le Maioliche (Ra)



## mi xiaomi

## GAME TEKK

FUTURE STORE

Tipologia: Elettronica

Dove: Tiburtino (Rm)



# Una selezione tra le nuove aperture nel portafoglio rumeno

Prosegue l'attività di leasing per ri-commercializzare la vacancy principalmente dovuta agli effetti del Covid

**Totale aperture da inizio anno: 44**

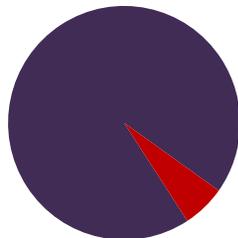


# Nessuna criticità sugli incassi 2021

## SITUAZIONE AD OGGI\*

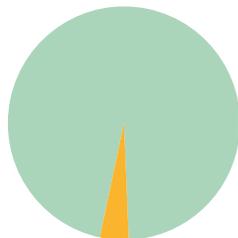
Incassato **c.94%\*\***

Portafoglio  
Italia



Incassato **c.96%**

Portafoglio  
Romania



## PRINCIPI ADOTTATI

### Attività cd. «non-essenziali»

- Concessi sconti temporanei e dilazioni di pagamento
- Fatturazione mensile fino al 3Q21
- Dal 4Q21 ritorno alla fatturazione trimestrale anticipata

### Attività «essenziali» (tra cui ipermercati)

- Sempre fatturazione trimestrale anticipata
- Incassato 100%

# ESG: prosegue il percorso di miglioramento

becoming  
**g.re.a.t.**

**g.**  
green

**r.**  
responsible

**e.**  
ethical

**a.**  
attractive

**t.**  
together

- **€1,2 mn** investiti in efficientamento energetico degli edifici **in Italia** e **€600k in Romania**
- **Consumi elettrici -14%\*vs 2019** nei mesi senza restrizioni
- **35 colonnine per la ricarica elettrica** a 22 kw in 20 i Centri Commerciali
- Nuova certificazione **Bio Safety Certification** su 7 Centri Commerciali, oltre alla sede
- **Cresciuto l'investimento in formazione** (focus su soft skills e digitale)
- Firmato accordo per lo **smart working** e convenzione con hub vaccinali per i dipendenti
- 100% dei dipendenti ha utilizzato il **welfare aziendale**
- Introdotti **obiettivi ESG** per i Dirigenti
- Realizzato audit e modificate procedure per **certificazione ISO37001**
- **Riconoscimenti** alla governance da ISS Governance Qualityscore (massima valutazione) e Integrated Governance Index
- Vaccinate >400.000 persone nei 2 **hub vaccinali** realizzati
- **34 nuove insegne** inserite, fra cui la prima clinica medica
- Ripresa l'**attività di marketing**, con focus su experience, omnicanalità e loyalty. Cresciuta incidenza eventi a carattere **socio-ambientale**
- Sviluppato il **Piano Digitale**
- Collaborazione con **201 associazioni** locali
- Coinvolti **17.000 visitatori** e non nelle indagini di customer satisfaction e **5.000 studenti** con indagine Nomisma

# ESG: riconoscimenti e rating



4° anno consecutivo



7° anno consecutivo



GOVERNANCE  
QUALITYSCORE  
HIGHEST RANKED BY ISS ESG



Miglior punteggio possibile



## Rating ESG

**11** indipendenti e unsolicited\*

6 già presenti nel 2020,  
di cui **4 in crescita**,  
**5** nuovi nel 2021

## Indici Azionari ESG focus

**8** indici



# ESG: certificazioni ottenute

## Biosafety Trust Certification



BIOSAFETY TRUST  
CERTIFICATION  
MANAGEMENT SYSTEM

**7** centri commerciali

## Certificazione ISO37001



**Italia e Romania**

## UNI EN ISO14001



**24** centri commerciali

## Certificazione BREEM



**8** centri commerciali



## 2 Il Portafoglio

# Le principali evidenze

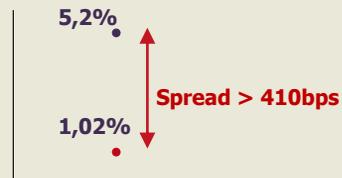


**Stabilizzazione  
del fair value  
portafoglio**

**+0,64%  
Like for Like**



**Ancora ampio  
spread Net Yield vs  
governativi\***

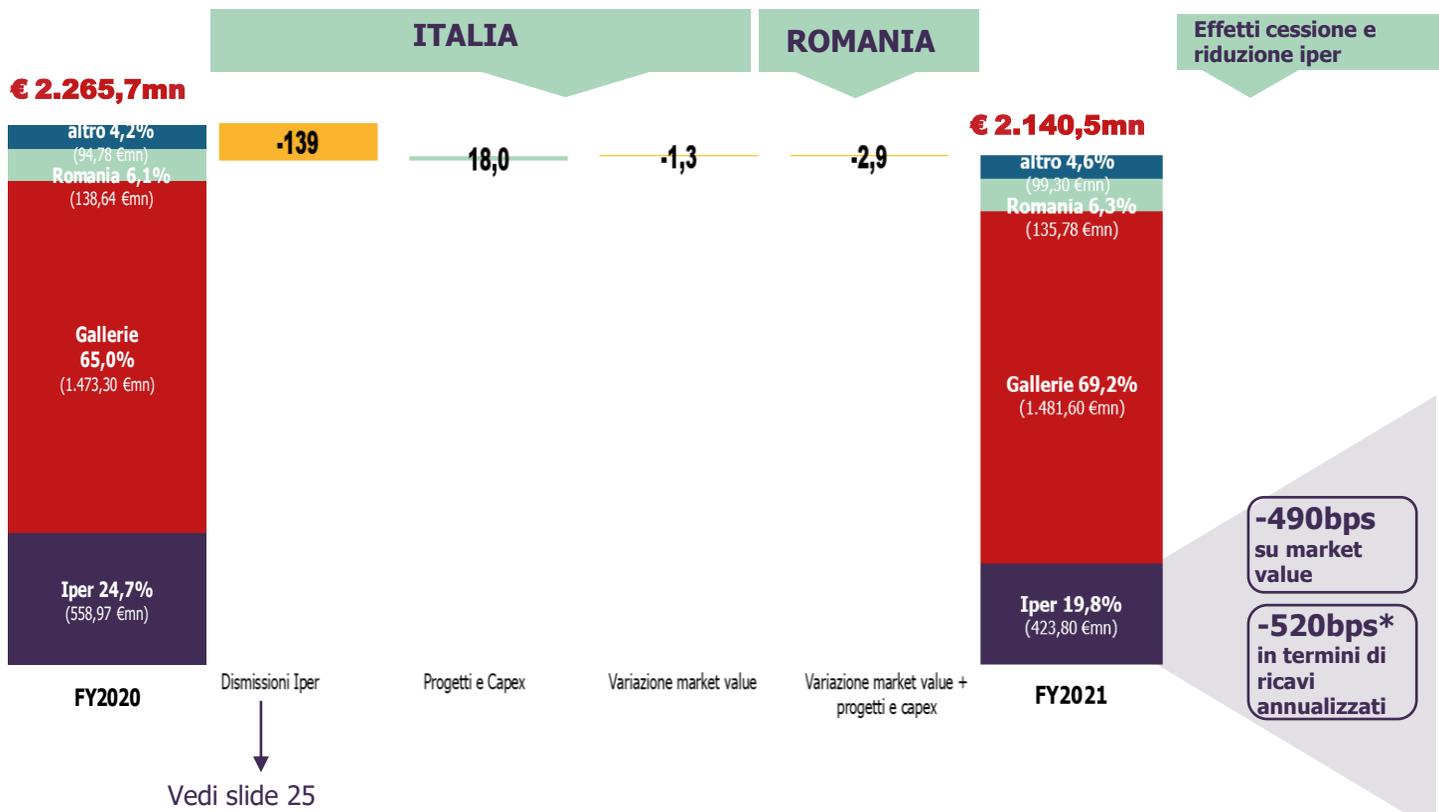


# Market value IGD

	FY 2020	FY 2021	Δ %	Gross Initial Yield	EPRa Net Initial Yield	EPRa Net Initial Yield topped up
Gallerie Italia	1.476,75	1.481,64	+ 0,33%	6,57%	5,3%	5,3%
Iper Italia	416,67	423,83	+ 1,72%	6,06%		
Iper ceduti	138,85					
Romania	138,64	135,78	(-2,06%)	7,60%	6,2%	6,6%
Porta a Mare + sviluppi + altro	94,78	99,22				
<b>Totale portafoglio IGD</b>	<b>2.265,69</b>	<b>2.140,47</b>	<b>(-5,53%)</b>			
<b>Totale portafoglio IGD LFL</b>	<b>2.126,84</b>	<b>2.140,47</b>	<b>+ 0,64%</b>			
Immobili in leasehold (IFRS16)	43,32	32,47				
<b>Totale portafoglio IGD con leasehold</b>	<b>2.309,01</b>	<b>2.172,9</b>	<b>(-5,89%)</b>			
Partecipazione immobiliare		25,67				
<b>Totale portafoglio con partecipazioni</b>	<b>2.309,01</b>	<b>2.198,61</b>	<b>(-4,78%)</b>			

**INVESTIMENTI TOTALI 2021 22,9 €mn**

# Evoluzione del portafoglio



Effetti cessione e riduzione iper

-490bps su market value  
-520bps\* in termini di ricavi annualizzati

Vedi slide 25

\*Non considerando i ricavi annualizzati dei 6 iper/super ceduti, la quota proforma 2021 di ricavi locativi iper scende a 21,1%

# Rimodulazione superfici ipermercati

Prosegue il percorso di **riduzione superfici degli ipermercati** per adattarli alle mutate esigenze delle catchment area



- 6,050 mq iper  
+4.430 mq galleria  
(+6 negozi di vicinato +1 MS  
+1 ristorante)



- 2.530 mq iper  
+2.400 mq galleria  
(2MS)



# L'operazione di cessione

Portafoglio composto da 5 ipermercati e 1 supermercato «stand alone»



Operazione chiusa a novembre 2021



**140 mn€**

valore del portafoglio ceduto in  
linea con il book value al 30/06



**c.115 mn€**

Net cash in\*

# Novità nell'asset management ESG oriented

Interventi in linea con quanto previsto nel Business Plan 2022-2024

Revamping e decarbon  
a Ravenna

Dispositivi di Intelligenza  
Artificiale (AI)

Inserimento pensiline  
fotovoltaiche a Mantova e  
Grosseto

Avviato progetto al centro  
commerciale ESP con target «zero  
emission» entro il 2023.

Ottimizzazione del consumo  
energetico dei sistemi HVAC  
(condizionamento/pompe di  
calore)

250 KW a Mantova e 750 KW a  
Grosseto

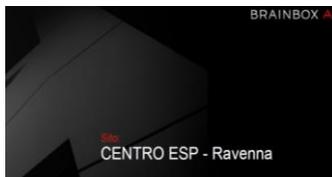
**RAM**  
RESEARCH TO MARKET  
SOLUTION



Oggetto:  
Centro ESP KGD - nucleo storico,  
Bologna

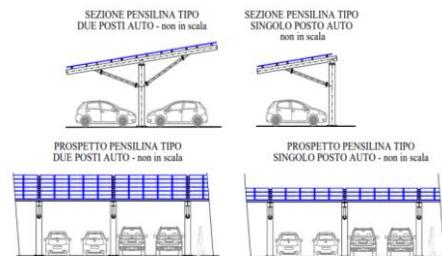
N° ufficio: 2211 Esp01  
Data: 15/02/22

Clienti:  
IGD S.p.A.  
Via Imballi Comunali Sempesi  
1105-0007, 12 - 40127 Bologna



BRAINBOX

CENTRO ESP - Ravenna



# Lavori in corso: aree smart working

## CENTRONOVA



In fase di riconversione  
ex spazio bimbi in area  
**smart working**

**m<sup>2</sup>** 80 mq GLA



2Q 2022 apertura



# Lavori in corso: aree leisure

## CASILINO SKY PARK



In fase di riconversione il rooftop, creando aree destinate all'attività sportiva, area bimbi, spazi verdi ed entertainment

m<sup>2</sup>

Oltre 2.800 mq



Fine 2022  
completamento  
progetto



## Progetto



### Rimodulazione ipermercato Catania e Palermo

## Descrizione

Rimodulazione delle  
superfici

## Fine lavori

2H 2022

## Costi a finire

3,1€mn



### Restyling galleria Mantova

Restyling facciata, galleria,  
parcheggio + rimodulazione  
food-court e sfruttamento aree  
esterne

Installazione pannelli  
fotovoltaici e illuminazione a led

2H 2022

3,7€mn



### Restyling San Benedetto del Tronto

Restyling totale della galleria,  
creazione di 3 nuove MS già  
commercializzate

Installazione pannelli fotovoltaici  
e illuminazione a led

1H 2023

3,5€mn

# Progetto polifunzionale Porta Medicea Livorno

Inaugurazione 3Q 2022

## COMPARTO OFFICINE STORICHE

m<sup>2</sup> >20.000 mq GLA  
(15.000 mq retail-  
5.600 mq residenziale)



30 negozi,  
1 centro fitness  
10 ristoranti



42 appartamenti in vendita  
(22 proposte vincolanti\*)



€ 12,7 mn costi a finire

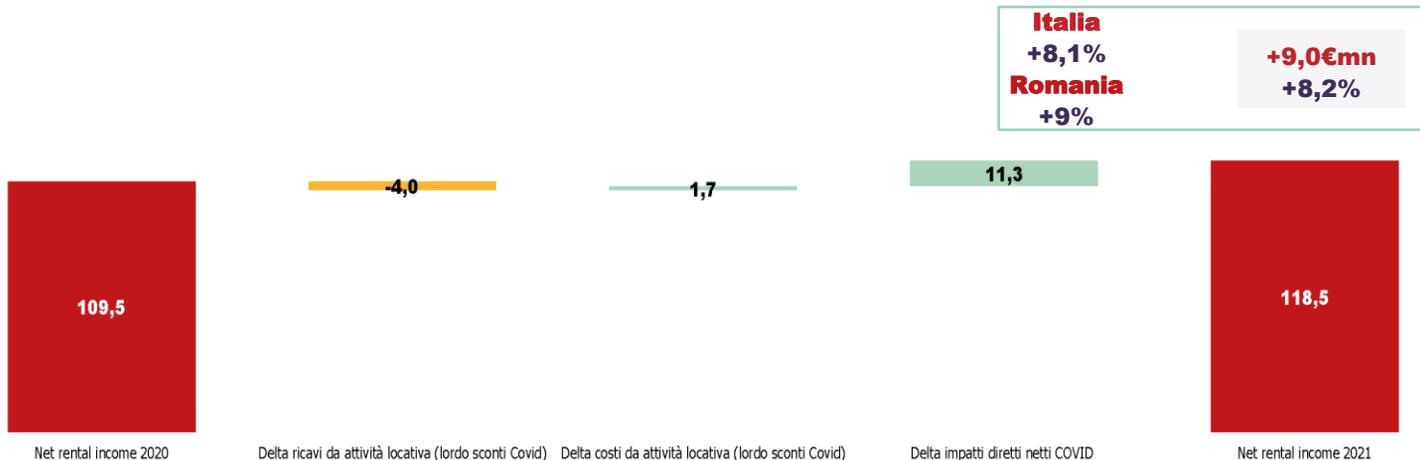




# 3 Risultati e struttura finanziaria

# Net rental Income

(€mn)



## Like for like Italia -2,3 €mn:

**Gallerie (-2,4%):** dovuto a maggiore vacancy a inizio anno e a ricomercializzazioni 2021 con effetti economici diluiti nel tempo.

In incremento gli spazi temporanei e i ricavi variabili.

**Ipermercati (+0,5%):** Incremento per ca 0,1 €mn.

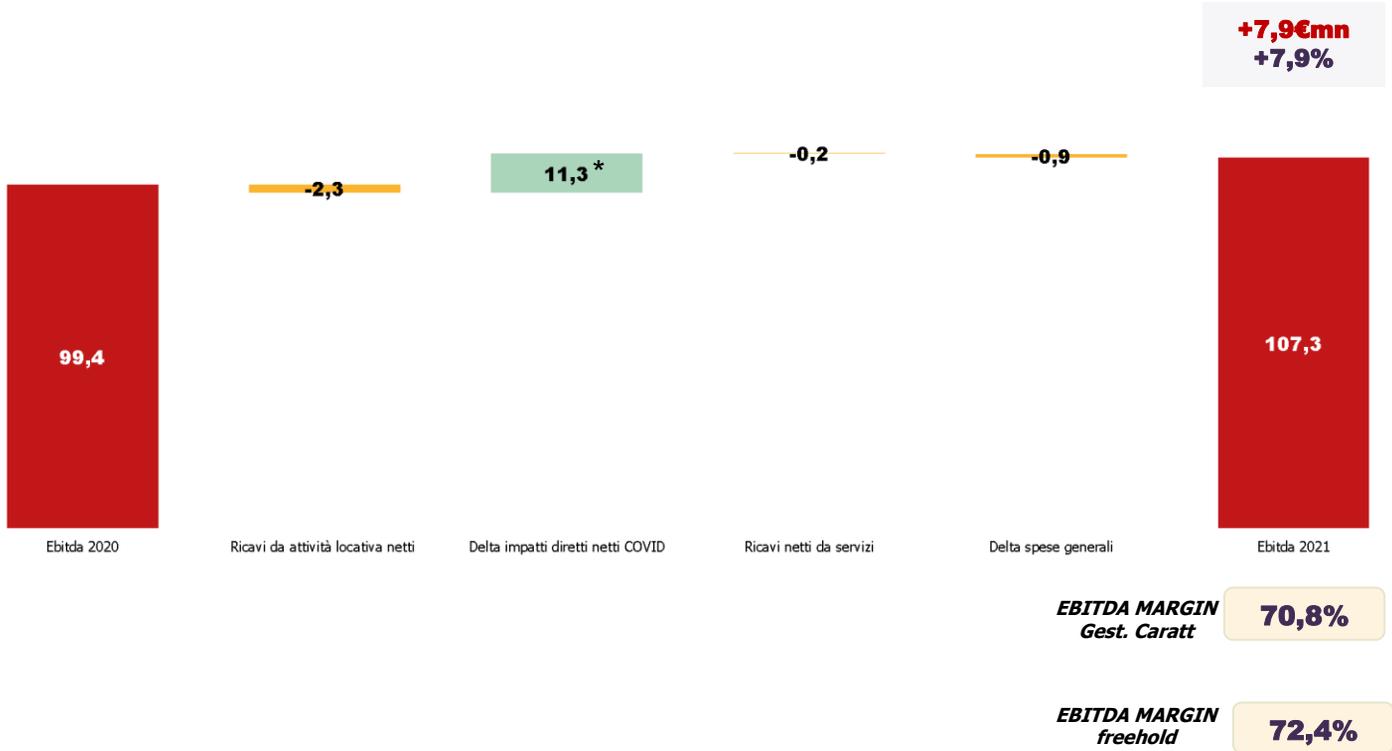
**Non Omogeneo Italia -1,6 €mn:** Dismissione pacchetto Iper per ca. 0,8 mln e imodulazioni iper Le Maioliche, Porto Grande, Conegliano e Casilino

**Like for like Romania: flat**

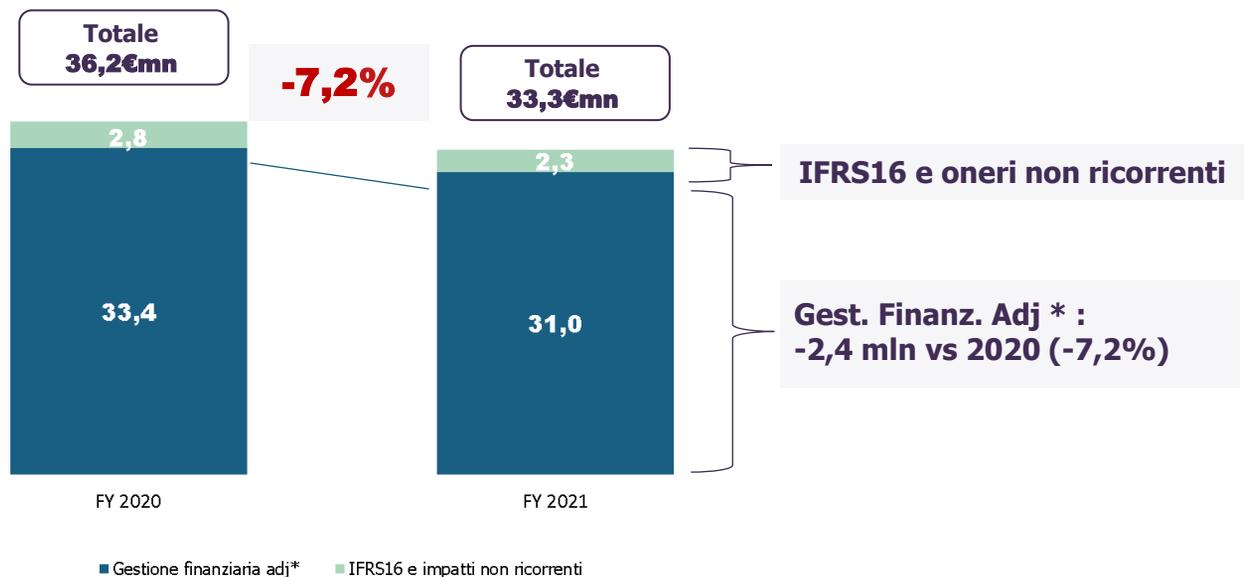
## Miglioramento degli impatti Covid

registrati nel 2021 rispetto all'anno precedente, differenza tra il totale impatto FY 2020 (18,5 €mn) e FY 2021 (7,2€mn).

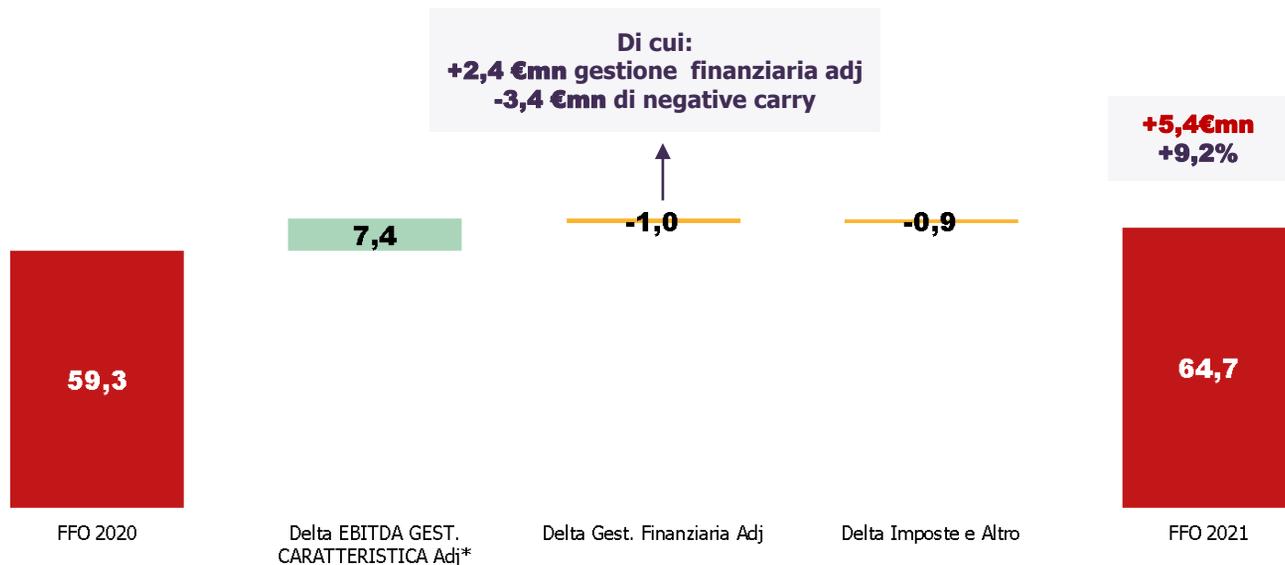
# Evoluzione dell'Ebitda gest. caratteristica (€mn)



**Il dato depurato da partite contabili (gestione finanziaria ADJ\*)  
risulta in ulteriore decremento (-7,2% vs FY2020)**



# FFO: superata la guidance



**FFO FY2021: +9,2%**  
*superiore a guidance +7/8% comunicata al mercato*

# Migliorano gli indicatori patrimoniali Epra...



€ per share	FY 2021	FY 2020	Δ %
<b>NRV</b>	10,85	10,38	4,5%
<b>NTA</b>	10,78	10,31	4,6%
<b>NDV</b>	10,43	10,42	0,1%



# ... e diminuisce la PFN

**2020**



**PFN\***

**49,9%**

**3,2X**

**2,30%**

**11,7X**

10,0

Cash flow IQ

10,5

Cash flow IIQ

18,7

Cash flow IIIQ

ca -115

Cash in da dismissione

14,6

Cash flow IVQ\_2021

**2021**



**PFN\***

**44,8%**

**3,3X**

**2,20%**

**9,2X**

**Riduzione PFN cumulata: -168€mn**

**Loan to Value**

**Interest Cover Ratio**

**Costo medio del debito**

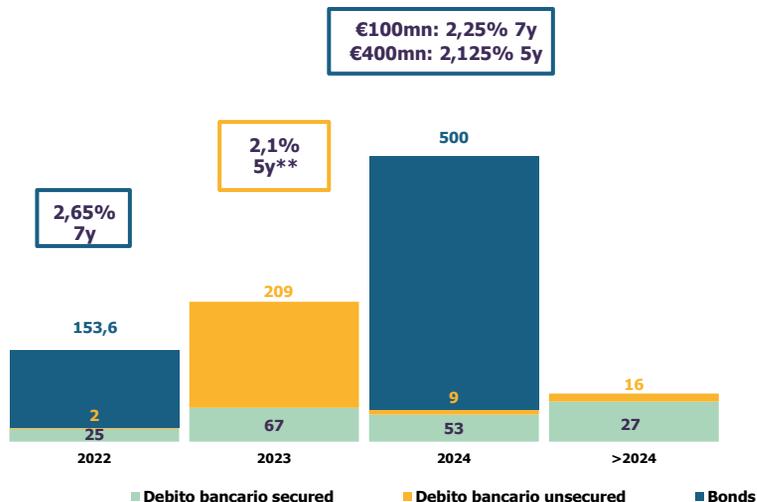
**PFN/Ebitda**

# Struttura del debito e maturity: 2022 già coperto\*



**Cassa a fine anno:  
158 €mn**

Le scadenze finanziarie 2022  
sono già quasi  
completamente coperte



# Struttura del debito e maturity: scadenze 2023-2024



## Rifinanziamenti

Stiamo lavorando al  
**rifinanziamento**  
delle **scadenze 2023**  
con congruo anticipo



## Rating

Fitch  
Ratings

**BBB-**  
**outlook stable**

S&P Global  
Ratings

**BB+**  
**outlook stable**



# 4

## Dividendo e outlook

# Dividendo proposto

**Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre  
all'Assemblea degli Azionisti\***

**un dividendo di 0,35€ per azione**

**Data pagamento dividendo: 11 maggio 2022**

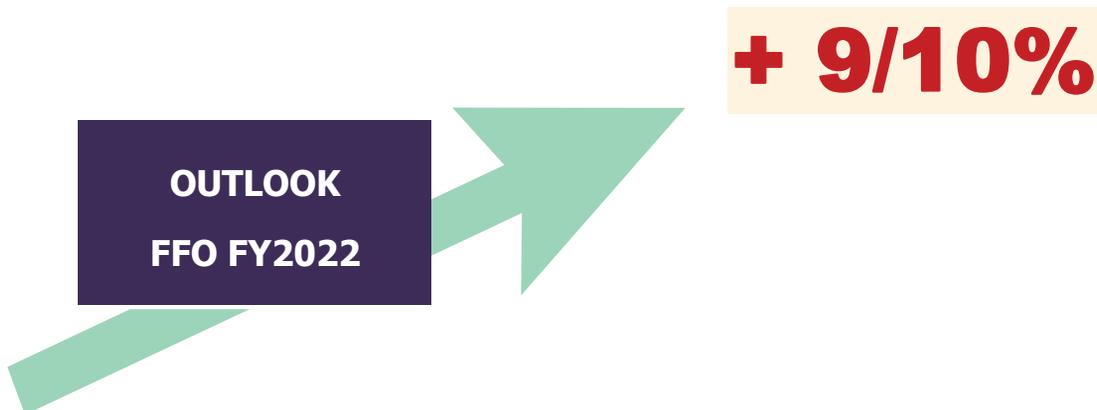
**€ 0,35**  
per  
azione\*



**8,6%**  
Dividend  
yield\*\*



**Rispettato l'impegno di ritornare  
alla distribuzione del dividendo,  
dopo la parentesi straordinaria dello scorso anno**



*Sulla base del contesto in essere, delle prospettive macro economiche di crescita attualmente note e ipotizzando non ci siano nuove restrizioni legate a un peggioramento del quadro sanitario.*

# Prossimi appuntamenti

---

## CORPORATE

**14 aprile** Assemblea degli azionisti (prima convocazione)

**5 maggio** Risultati al 31/03/2022

**4 agosto** Risultati al 30/06/2022

**3 novembre** Risultati al 30/09/2022

## IR (ad oggi confermati)

**23 marzo** Euronext STAR Conference

**11 maggio** TP ICAP Conference Parigi

**27 giugno  
- 1 luglio** Italian Sustainability Week Borsa Italiana



# 5 Allegati

# Conto Economico Consolidato

CONSOLIDATO GRUPPO	(a)	(c)	Δ
	FY_CONS_2020	FY_CONS_2021	(c)/(a)
Ricavi da attività locativa freehold	133,8	132,7	-0,8%
Ricavi da attività locativa leasehold	11,9	12,4	4,0%
<b>Totale Ricavi da attività locativa</b>	<b>145,6</b>	<b>145,1</b>	<b>-0,4%</b>
Locazioni passive	0,0	0,0	n.a.
Costi diretti da attività locativa	-36,1	-26,6	-26,3%
<b>Ricavi da attività locativa netti (Net rental income)</b>	<b>109,5</b>	<b>118,5</b>	<b>8,2%</b>
Ricavi da servizi	6,3	6,4	1,7%
Costi diretti da servizi	-5,2	-5,5	5,8%
<b>Ricavi netti da servizi (Net services income)</b>	<b>1,1</b>	<b>0,9</b>	<b>-17,4%</b>
Personale di sede	-6,3	-7,2	13,8%
Spese generali	-4,9	-5,0	1,4%
<b>EBITDA GESTIONE CARATTERISTICA (Operating income)</b>	<b>99,4</b>	<b>107,3</b>	<b>7,9%</b>
<i>Ebitda Margin gestione caratteristica</i>	<i>65,4%</i>	<i>70,8%</i>	
Ricavi da vendita immobili	0,7	0,4	-37,8%
Costo del venduto e altri costi da trading	-1,4	-0,9	-38,1%
<b>Risultato operativo da trading</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,5</b>	<b>-38,3%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>98,7</b>	<b>106,8</b>	<b>8,2%</b>
<i>Ebitda Margin</i>	<i>64,7%</i>	<i>70,3%</i>	
Svalutazioni e adeguamento fair value	-146,0	-16,3	-88,8%
Ammortamenti e altri accantonamenti	-5,0	-0,6	-87,2%
<b>EBIT</b>	<b>-52,3</b>	<b>89,9</b>	<b>n.a.</b>
GESTIONE FINANZIARIA	-36,2	-33,3	-8,0%
GESTIONE PARTECIPAZIONE/STRAORDINARIA	-0,1	-0,8	n.a.
<b>UTILE/PERDITA ANTE IMPOSTE</b>	<b>-88,6</b>	<b>55,8</b>	<b>n.a.</b>
Imposte	14,2	-3,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL PERIODO</b>	<b>-74,3</b>	<b>52,8</b>	<b>n.a.</b>
Utile/Perdita del periodo di pertinenza di Azionisti Terzi	0,0	0,0	n.a.
<b>UTILE/PERDITA DEL GRUPPO</b>	<b>-74,3</b>	<b>52,8</b>	<b>n.a.</b>

# Funds From Operations (FFO)

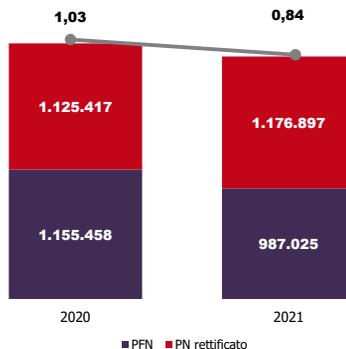
---

Funds from Operations	CONS_2020	CONS_2021	Δ 2020	Δ% vs 2020
EBITDA Gestione Caratteristica	99,4	107,3	7,8	7,9%
Rettifica IFRS16 (Locazioni Passive)	-10,3	-10,4	0,0	0,4%
Gest. Finanziaria Adj	-33,4	-31,0	2,4	-7,2%
Imposte correnti del periodo Adj	-0,9	-1,9	-0,9	96,4%
<b>FFO</b>	<b>54,8</b>	<b>64,1</b>	<b>9,3</b>	<b>16,9%</b>
Una tantum Marketing	0,7	0,2	-0,4	-62,9%
<b>FFO</b>	<b>55,4</b>	<b>64,3</b>	<b>8,9</b>	<b>16,0%</b>
Negative Carry	3,8	0,4	-3,4	-89,2%
<b>FFO ADJ</b>	<b>59,3</b>	<b>64,7</b>	<b>5,4</b>	<b>9,2%</b>

# Stato Patrimoniale riclassificato

Fonti - Impieghi (€/000)	31/12/2021	31/12/2020	Δ	Δ%
Investimenti immobiliari	2.093.176	2.234.484	-141.309	-6,3%
Immobilizzazioni in corso	44.095	42.674	1.421	3,3%
Altre attività non correnti	42.810	17.374	25.436	146,4%
Altre passività non correnti	-27.466	-30.371	2.906	-9,6%
Attività destinate alla vendita	1.801	0	1.802	n.a.
Capitale circolante netto	24.504	30.421	-5.917	-19,5%
Imposte anticipate/differite passive/(attive) nette	-11.702	-10.286	-1.417	13,8%
<b>TOTALE IMPIEGHI</b>	<b>2.167.218</b>	<b>2.284.296</b>	<b>-117.079</b>	<b>-5,1%</b>
Patrimonio Netto	1.171.758	1.114.442	57.316	5,1%
(Attività)/passività nette per strumenti derivati	8.435	14.396	-5.961	-41,4%
Posizione finanziaria netta	987.025	1.155.458	-168.434	-14,6%
<b>TOTALE FONTI</b>	<b>2.167.218</b>	<b>2.284.296</b>	<b>-117.078</b>	<b>-5,1%</b>

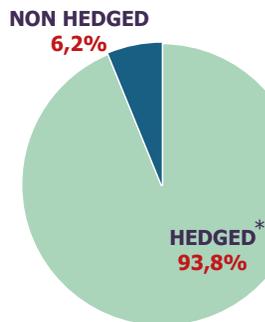
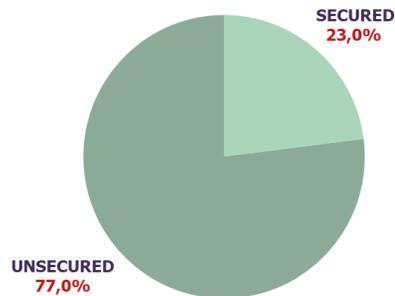
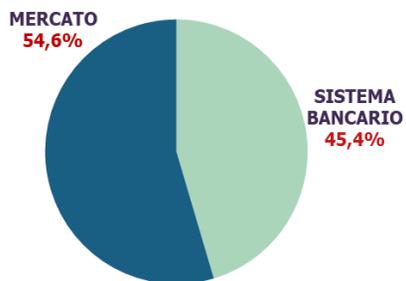
## GEARING RATIO (€000)



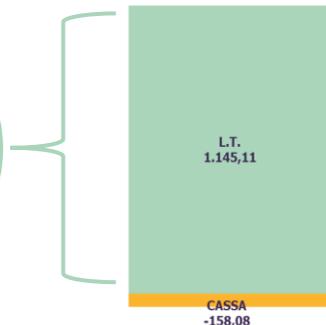
# Altri Indicatori

EPRA Performance Measure	31/12/2021	31/12/2020
EPRA NRV/NAV (€'000)	<b>1.197.354</b>	<b>1.145.827</b>
EPRA NRV/NAV per share	<b>€ 10,85</b>	<b>€ 10,38</b>
EPRA NTA	<b>1.189.467</b>	<b>1.137.258</b>
EPRA NTA per share	<b>€ 10,78</b>	<b>€ 10,31</b>
EPRA NDV	<b>1.151.244</b>	<b>1.149.534</b>
EPRA NDV per share	<b>€ 10,43</b>	<b>€ 10,42</b>
EPRA Net Initial Yield (NIY)	<b>5,8%</b>	<b>5,8%</b>
EPRA 'topped-up' NIY	<b>5,9%</b>	<b>5,9%</b>
EPRA Vacancy Rate Gallerie Italia	<b>6,1%</b>	<b>7,6%</b>
EPRA Vacancy Rate Iper Italia	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
EPRA Vacancy Rate Totale Italia	<b>4,9%</b>	<b>5,7%</b>
EPRA Vacancy Rate Romania	<b>5,4%</b>	<b>6,5%</b>
EPRA Cost Ratios (including direct vacancy costs)	<b>20,5%</b>	<b>20,4%*</b>
EPRA Cost Ratios (excluding direct vacancy costs)	<b>17,5%</b>	<b>17,9%*</b>
EPRA Earnings (€'000)	<b>€ 73.215</b>	<b>€ 62.941</b>
EPRA Earnings per share	<b>€ 0,66</b>	<b>€ 0,57</b>

# Breakdown del debito



**PFN 31/12/21**  
987,03€ mn\*



\*Il debito hedged considera anche strumenti finanziari a tasso fisso (Bond)

\*\*Debito calcolato escludendo l'effetto dell'IFRS16, ma include leasing sede IGD

# Ulteriori highlights finanziari

	31/12/2020	31/12/2021
<b>Gearing ratio</b>	1,03X	0,84X
<b>Durata media del debito a lungo</b>	3,2 anni	2,4 anni
<b>Hedging debito a lungo + bond</b>	93,0%	93,8%
<b>Quota debito a M/L termine</b>	98,3%	96,4%
<b>Linee di credito non committed concesse</b>	151 € mn*	151 € mn
<b>Linee di credito non committed disponibili</b>	151 € mn	151 € mn
<b>Linee di credito committed concesse e disponibili</b>	60 € mn	60 € mn
<b>Mkt value immobili/terreni liberi da ipoteca</b>	1.434,9 € mn	1.511,7 € mn

# Contratti e key tenants Italia

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza monte canoni	Contratti
PIAZZA ITALIA	abbigliamento	3.1%	14
OVS	abbigliamento	2.9%	10
unieuro	elettronica	2.2%	8
INDITEX	abbigliamento	2.1%	10
CALZEDONIA	abbigliamento	1.7%	28
H&M	abbigliamento	1.5%	9
FORELLA RUBINO mötivi oltre	abbigliamento	1.5%	22
DOUGLAS	cura persona	1.5%	14
BLUESPIRIT	gioielleria	1.4%	26
SCARPA & SANDALO	calzature	1.4%	5
<b>Totale</b>		<b>19.3%</b>	<b>146</b>

## Gallerie

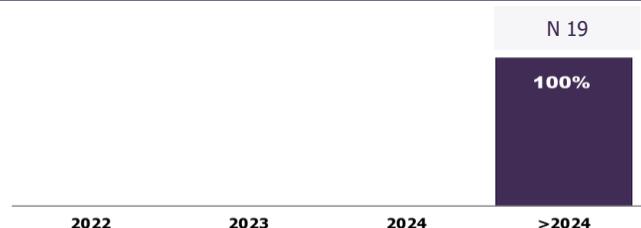


Durata media residua: **4,0 anni**

Totale contratti: **1.390** di cui **135 rinnovi** con lo stesso tenant e **124** firmati con un **nuovo tenant (di cui 108 rete omogenea)**  
**Upside flat (a rete omogenea)**

**Rotation Rate 7,8%** (% nuovi operatori su tot. contratti)

## Ipermercati

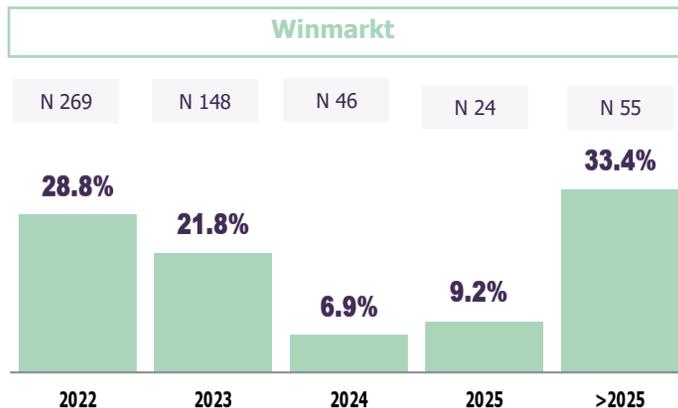


Durata media residua: **13,4 anni**

Totale contratti: **19**

# Contratti e key tenants Romania

TOP 10 Tenant	Merceologia	Incidenza monte canoni	Contratti
 Carrefour market	supermercato	11.0%	11
 H&M	abbigliamento	6.5%	6
 kik	abbigliamento	5.3%	10
 PEPCO	abbigliamento	4.3%	11
 dm	drogheria	2.6%	5
 B&B collection	gioielleria	2.5%	6
 SENSI	farmacia	2.1%	4
 OCPEL	uffici	1.6%	1
 KFC	ristorazione	1.5%	1
 InterGame	entertainment	1.1%	1
<b>Totale</b>		<b>38.5%</b>	<b>56</b>



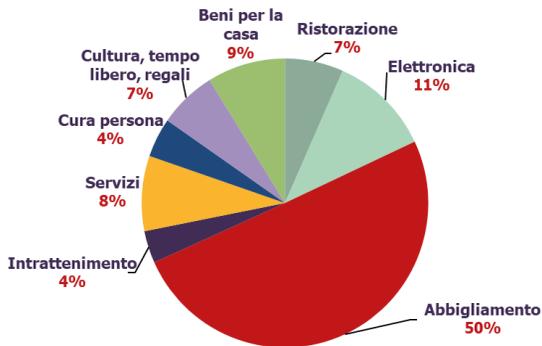
Durata media residua: **4,6 anni**

Totale contratti: **542** di cui **353 rinnovi** con lo stesso tenant e **127** firmati con un **nuovo tenant**  
**Upside 0,4%**

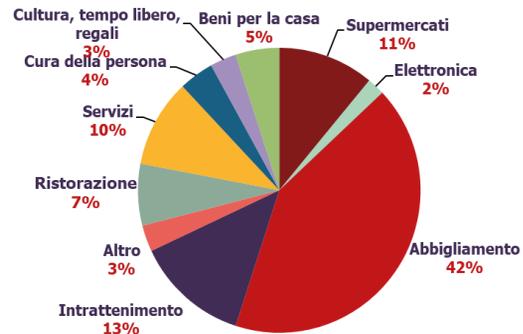
**Rotation Rate 23,4%** (% nuovi operatori su tot. contratti)

# Merchandising & Tenants Mix

## Italia

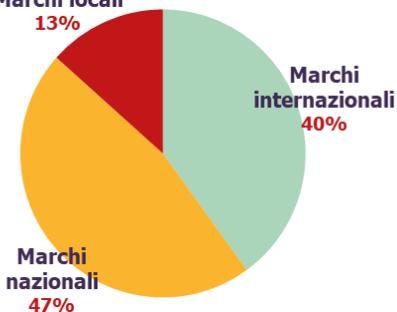


## Romania



### Merchandising Mix\*

## Marchi locali



### Tenant Mix\*



**Raffaele Nardi**, Director of Planning,  
Control and investor relations

T. +39. 051 509231

[Raffaele.nardi@gruppoidg.it](mailto:Raffaele.nardi@gruppoidg.it)

**Claudia Contarini**, IR

T. +39. 051 509213

[claudia.contarini@gruppoidg.it](mailto:claudia.contarini@gruppoidg.it)

**Elisa Zanicheli**, IR Team

T. +39. 051 509242

[elisa.zanicheli@gruppoidg.it](mailto:elisa.zanicheli@gruppoidg.it)

**Federica Pivetti**, IR Team

T. +39. 051 509260

[federica.pivetti@gruppoidg.it](mailto:federica.pivetti@gruppoidg.it)

Follow us on

